

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI RAVENNA

SEZIONE CIVILE-FALLIMENTARE

* * *

PERIZIA

FALLIMENTO: “..... n.51/2019” P’11.06.2021

ANONIMA

PERIZIA DI STIMA IMMOBILE

Sito in Comune di Castel Bolognese (RA), Via Lughese n. ...

GIUDICE DELEGATO: DOTT.....

CURATORE: RAG.....

C.T.: PER.AGR.....

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile oggetto di stima, risulta così identificato:

Comune di Castel Bolognese (Codice C065)-Provincia di Ravenna-

Catasto dei Fabbricati- intestato a:

..... (C.F.....) nato a Imola (BO) il 01.10.1935 diritto di
proprietà per 1/2

.....(C.F.....) nata a Imola il 19.08.1937 diritto di
proprietà per ½

-Fg.15-particella 1294-sub.1-graffata con la particella n.1299- Cat.A/2-

Classe 3- Consistenza 11,5 vani-Dati di superficie Totale 305-Totale escluso
aree scoperte 271 mq.-Rendita €.1.395,72-Via Lughese n.368-piano S1-T-1-
2

-Fg.15-particella 1294-sub.2- Cat.C/6-Classe 2- Consistenza 17mq.-Dati di

superficie Totale 18mq.-Rendita €.60,58-Via Lughese n....-Piano T

Il tutto insistente su:

Catasto Terreni Fg.15-Particella 1299-Ente Urbano-mq.72

Catasto Terreni Fg.15-Particella 1294-Ente Urbano-mq.347

CONSISTENZA E UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

Proprietà pari a 1/2 di unità immobiliare a destinazione abitativa ubicata al piano interrato, terra, primo, secondo oltre locale Autorimessa al piano terra, il tutto ubicato in Comune di Castel Bolognese (RA), Via Lughese n. ..., in zona periferica rispetto al centro urbano.

La superficie commerciale delle unità immobiliari trattate, al lordo delle murature e puramete a titolo indicativo, sono risultate:

Sub.1: -Cantina circa mq. 46,00

-Residenziale P.T. circa mq. 87,30

-Loggia P.T. circa mq. 13,80

-Residenziale P.I° circa mq. 113,56

-Balcone P.I° circa mq. 10,50

-Sottotetto H.da 2,10 a 2,80 circa mq. 76,80

Sub.2 -Autorimessa circa mq. 17,60

Oltre alla corte di pertinenza

Si precisa, che ai fini del calcolo della superficie convenzionale, vengono effettuati computi con le seguenti risultanze:

Sub.1: -Cantina circa mq.46,00x1/2= mq. 23,00

-Residenziale P.T. circa mq.87,30x1/1= mq. 87,30

-Loggia P.T. circa mq.13,80x1/4= mq. 3,45

-Residenziale P.I° circa mq.113,56x1/1= mq. 113,56

-Balcone P.I° circa mq.10,50x1/4= mq. 2,63

-Sottotetto H.da 2,10 a 2,80 circa mq.76,80x2/3= mq. 51,20

Sub.2 -Autorimessa circa mq.17,60x1/2= mq. 8,80

Totale superficie convenzionale mq. 289,94

Oltre alla corte di pertinenza

CONFINI

I beni in oggetto confinano con via Lughese, ragioni e

....., ragioni, ragioni e, salvo

altri se ve ne sono.

PROPRIETA'

Diritto di proprietà per ½

DESCRIZIONE DEL BENE

Proprietà pari a 1/2 di unità immobiliare a destinazione abitativa ubicata al

piano interrato, terra, primo, secondo oltre locale Autorimessa al piano terra,

il tutto ubicato in Comene di Castel Bolognese, Via Lughese n. ..., in zona

periferica rispetto al centro urbano.

L'immobile trattato indipendente da cielo a terra, risulta "parte" di fabbricato

tipologicamente riconducibile a villetta bifamiliare, recante caratteristiche

costruttive e di finitura buone, sia esternamente che internamente.

L'accesso dalla pubblica via, sia pedonale che carrabile avviene tramite area

esterna pertinenziale posta su tre lati a distacco del corpo di fabbrica.

In fregio alla pubblica via Lugheze, risulta apposta recinzione in elementi in

c.a. sormontati da cancellata metallica a disegno semplice.

Le principali caratteristiche di finitura risultano le seguenti:

I paramenti murari interni dei vani principali e accessori diretti risultano civilmente intonacati e tinteggiati colore chiaro.

La pavimentazione è in prevalenza in parquet ligneo; locali igienici e cucina presentano pavimentazione e rivestimento alle pareti in materiale ceramico, anche se di differente formato e tonalità cromatica rispetto al vano interessato.

Gli infissi esterni sono costituiti da scuroni in legno; internamente risultano apposti infissi in legno e vetro-camera.

Le porte interne sono del tipo ligneo tamburato, alcune recanti specchiatura vetrata; il portoncino di ingresso è del tipo ligneo non blindato.

La scala di collegamento dal piano terra al piano secondo-sottotetto risulta del tipo in muratura con pedate rivestite in legno.

Il Balcone al piano primo presenta pavimentazione in gres di scelta commerciale e parapetto in metallo a disegno semplice.

Le utenze (luce, acqua, gas) risultano indipendenti come da dichiarazione fornita dalla proprietà.

L'impianto termico è costituito da caldaia murale ed elementi radianti in ghisa/metallo.

La conformità degli impianti tutti è da verificarsi con quanto previsto dalle vigenti norme in materia.

Il locale Cantina al piano interrato risulta sostanzialmente privo di finiture.

La scala di accesso dal piano terra è in muratura rivestita il lastre di

travertino.

La pavimentazione è in cemento in pessimo stato manutentivo.

Pareti e soffitto risultano perlopiù solo tinteggiati.

Da sopralluogo si rilevano diffusi fenomeni di infiltrazione di acqua meteorica dalla bocca di lupo.

Il locale risulta dotato di impianto elettrico la cui conformità è da verificarsi con quanto previsto dalle vigenti norme in materia.

L'unità immobiliare Autorimessa presente al piano terra risulta composto da un unico vano recante pareti e soffitto intonacati e civilmente tinteggiati colore chiaro.

La pavimentazione è in piastrelle di gres.

Il locale risulta dotato di impianto elettrico e idrico la cui conformità è da verificarsi con quanto previsto dalle vigenti norme in materia.

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale delle unità immobiliari trattate, al lordo delle murature e puramete a titolo indicativo, sono risultate:

<u>Sub.1:</u> -Cantina circa	mq.	46,00
-Residenziale P.T. circa	mq.	87,30
-Loggia P.T. circa	mq.	13,80
-Residenziale P.I° circa	mq.	113,56
-Balcone P.I° circa	mq.	10,50
-Sottotetto H.da 2,10 a 2,80 circa	mq.	76,80
<u>Sub.2</u> -Autorimessa circa	mq.	17,60

Oltre alla corte di pertinenza

Si precisa, che ai fini del calcolo della superficie convenzionale, vengono effettuati computi con le seguenti risultanze:

Sub.1: -Cantina circa mq.46,00x1/2=	mq.	23,00
-Residenziale P.T. circa mq.87,30x1/1=	mq.	87,30
-Loggia P.T. circa mq.13,80x1/4=	mq.	3,45
-Residenziale P.I° circa mq.113,56x1/1=	mq.	113,56
-Balcone P.I° circa mq.10,50x1/4=	mq.	2,63
-Sottotetto H.da 2,10 a 2,80 circa mq.76,80x2/3=	mq.	51,20
Sub.2 -Autorimessa circa mq.17,60x1/2=	mq.	8,80
Totale superficie convenzionale <u>mq. 289,94</u>		

Oltre alla corte di pertinenza

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Da ricerca effettuata presso gli archivi del Comune di Castel Bolognese in riferimento ai beni in oggetto, sono emerse le pratiche qui di seguito riportate:

- Concessione n.417/1978-per la costruzione e tinteggiatura di un fabbricato da adibire ad uso abitazione
- Concessione per variante n.14/1981 del 1.4.1981-variante alla costruzione di un fabbricato conc.n.417/78;
- Concessione Edilizia n.139/82 del 9.9.1982-Per la costruzione di un portico esterno al fabbricato;
- Permesso di abitabilità n.5510 conc.14/1981 del 7.7.1981;

Analizzato quanto rappresentato nei nulla osta rilasciati (= reperiti presso l'archivio amministrativo dell'ufficio Edilizia Privata del Comune di Castel

Bolognese) dalla comparazione tra lo stato dei luoghi rilevato e quanto

autorizzato, si specifica:

- tenuto conto che gli elaborati grafici risultano di scarsa fedeltà rappresentativa e sprovvisti di dimensioni delle bucatore di facciata, si vanno in via indicativa e non esaustiva a descrivere le difformità come di seguito indicato:

PIANO TERRA

- differente posizione e conformazione del muro divisorio tra Ingresso-disimpegno e Studio;

- Differente larghezza del Disimpegno (da progetto ml. 1,70 => rilevato ml. 1,61)

- Avvenuta realizzazione di spallette per apposizione porta nel vano scala con prosieguo della scala fino a livello interrato; conseguente non realizzazione della scala dal locale Autorimessa;

- Differente dimensionamento del portone carrabile del locale Autorimessa e conseguente modifica delle spallette murarie;

- Realizzazione di nicchia nel locale Garage;

- Differente larghezza della finestra Camera (da rilievo ml. 1,20 => da verifica grafica ml. 1,10)

PIANO INTERRATO

- Differente sviluppo della scala;

- Mancata realizzazione di bocca di lupo lato est;

- Realizzazione di bocca di lupo lato nord.

PIANO PRIMO

- Differente sviluppo della scala di accesso al piano sottotetto;

- Differente larghezza del Soggiorno (da progetto ml. 7,70 => rilevato ml. 7,90)

- Differente sviluppo del muro divisorio tra Soggiorno e vano scala;

- Differente sviluppo del muro esterno su balcone;

- Differente dimensionamento del locale Cucina;

- Avvenuta traslazione dei divisori con conseguente differenza nelle quote interne dei locali Letto 1 e 2;

- Differente spalletta della finestra locale igienico.

PIANO SECONDO-SOTTOTETTO

- Avvenuta realizzazione di seduta a delimitazione del vano scala;

- Differente arrivo della scala;

- Avvenuta realizzazione di finestra locale Soggiorno;

- Sensibile differenza nelle altezze del soffitto inclinato;

- Differente spalletta porta tra disimpegno e Letto;

- Avvenuta traslazione della finestra locale Letto;

- Avvenuta traslazione del divisorio tra Letto e Bagno con conseguente modifica delle quote interne dei vani;

- Differenti dimensioni delle spallette finestra bagno.

Ferma restando ogni verifica, approfondimento e valutazione a cura del futuro aggiudicatario con proprio tecnico incaricato ed in accordo con gli

Enti di Competenza preposti (=uffici comunali, servizio sismico, Ausl) **lo**

stesso (=aggiudicatario) potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate,

ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. n.380/2001 e della L.47/85 e successive

modificazioni, o procedere al ripristino dello stato dei luoghi secondo

quanto legittimato dai precedenti Titoli Edilizi.

Lo scrivente ritiene, ferma restando la necessità di procedere con la remissione in pristino per le difformità non sanabili, che le difformità riscontrate possano essere regolarizzate mediante la presentazione di idonea pratica edilizia in Sanatoria da presentarsi presso gli Enti preposti.

Si specifica ulteriormente, che essendo l'immobile oggetto di perizia, in ordine alle difformità sopra elencate, subordinato al rispetto della complessa materia edilizia ed urbanistica, sismica, (Normative e Regolamenti comunali, leggi regionali e statali), deve intendersi cura ed onere dell'aggiudicatario, verificare ulteriormente presso gli Enti preposti se il bene possiede ad oggi le caratteristiche per essere utilizzato nello stato in cui si trova, ovvero se sussistano le condizioni di conformità a quanto disposto dalla normative vigenti anche in ambito sismico e urbanistico, circostanza non desumibile dalla verifica documentale.

Per tale circostanza, l'Esperto non si assume nessuna responsabilità a riguardo del buon esito delle pratiche di sanatoria o regolarizzazione dell'immobile, non potendosi escludere al momento della presentazione delle Richieste presso gli Enti di competenza, un diverso inquadramento delle procedure e quindi dei costi e delle oblazioni, oppure se vi siano state o meno modifiche normative, se queste siano in corso o che possano incidere su quanto sopra descritto, in quanto, nel merito, la posizione delle Amministrazioni competenti potrebbe anche essere parzialmente o totalmente in disaccordo rispetto a quanto fin qui relazionato e descritto, rimanendo a carico dello stesso acquirente tutti gli eventuali oneri, costi e limitazioni, anche se qui non espressamente indicati e descritti, stante il

grado di complessità e di discrezionalità che resta in capo alla pubblica

amministrazione, sull'intero tema qui trattato.

In ultimo, si specifica che la planimetria catastale del bene trattato, considerate le difformità sopra elencate, non risulta correttamente rappresentata.

PROVENIENZA

-Art.1540 del 12.02.1979–Vendita a favore e a carico..... e a Carico e a Favore (Titolo compravendita a rogito dr.Mario Bergamini Notaio in Faenza in data 1.2.1979 rep.7719/1926)

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

-Art.12407 del 09.11.2020 –Atto Giudiziario del 22.10.2019 nr.rep.52/2019-
Atto giudiziario-sentenza dichiarativa di fallimento a favore Massa dei Creditori del fallimento
(relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale n.2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2) contro (relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1) e
(relativamente all'unità negoziale n.2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)

-Art.7965 del 28.07.2020-Atto esecutivo cautelare-Verbale di pignoramento immobili a favore di (relativamente all'unità negoziale

n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1) contro		
.....(relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per		
la quota di 1/1). Precisazione : il mappale 1294 sub.1 è graffiato col mappale		
1299 senza sub. e nella nota del pignoramento il mappale 1299 senza sub.		
non è stato indicato		
-Art.1123 del 18.04.2018 -Altro Atto del 17.04.2018 nr.rep.1236/9318-		
Ipoteca Conc.Amministrativa/Riscossione a favore Agenzia delle Entrate		
Riscossione (relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà		
per la quota di ½) contro (relativamente all'unità negoziale n.1 per		
il diritto di proprietà per la quota per il diritto di proprietà per la quota di ½)		
-Art.1423 del 18.06.2015 –Atto Giudiziario del 22.05.2015		
nr.rep.1777/2015-Ipoteca Giudiziale-Decreto ingiuntivo a favore		
..... (relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di		
proprietà per la quota di 1/1 e relativamente all'unità negoziale n.2 per il		
diritto di proprietà per la quota di ½) contro.....		
(relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di		
1/1) e (relativamente all'unità negoziale n.2 per il diritto di		
proprietà per la quota di ½)		
-Art.1371 del 05.06.2012 –Atto Giudiziario del 10.05.2011 nr.rep.1006-		
Ipoteca Giudiziale-Decreto ingiuntivo a favore		
(relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di		
1/1 e relativamente all'unità negoziale n.2 per il diritto di proprietà per la		
quota di ½) contro (relativamente all'unità		
negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1) e		
(relativamente all'unità negoziale n.2 per il diritto di proprietà per la quota di		

½)

-Art.1002 del 24.04.2012 –Atto Giudiziario del 24.11.2011 nr.rep.755/11

ipoteca Giudiziale-Decreto ingiuntivo a favore

(relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di

1/1 e relativamente all'unità negoziale n.2 per il diritto di proprietà per la

quota di ½) contro (relativamente all'unità

negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1) e

(relativamente all'unità negoziale n.2 per il diritto di proprietà per la quota di

½)

-Art.2764 del 20.07.2011 –Atto Giudiziario del 12.07.2011 nr.rep.852/2011

ipoteca Giudiziale-Decreto ingiuntivo a favore UNICREDIT SPA

(relativamente a tutte le unità negoziali per il diritto di proprietà per la quota

di 1/1) contro Soggetto n.1-..... (relativamente all'unità negoziale n.1

per il diritto di proprietà per la quota di ½) , Soggetto n.2

(relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di

½ e relativamente all'unità negoziale n.2 per il diritto di proprietà per la

quota di 1/1); **Precisazione** : il mappale 1294 sub.1 è graffato col mappale

1299 senza sub. e nella nota del pignoramento il mappale 1299 senza sub.

non è stato indicato

-Art.4733 del 19.11.2009 –Atto Notarile pubblico del 13.11.2009

nr.rep.81638/30276 ipoteca Volontaria-Concessione a garanzia di mutuo

fondiaro

(relativamente a tutte le unità negoziali per il diritto di proprietà per la quota

di 1/1) contro (terzo datore di ipoteca-relativamente all'unità

negoziale n.2 per il diritto di proprietà per la quota di ½, relativamente

all'unità negoziale 3 per il diritto di proprietà $\frac{1}{2}$, relativamente all'unità
 negoziale 4 per il diritto di proprietà $\frac{1}{2}$, relativamente all'unità negoziale 5),
 (debitore ipotecario-relativamente all'unità
 negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$,
(terzo datore di ipoteca- relativamente all'unità negoziale n.2
 per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$, relativamente all'unità negoziale
 3 per il diritto di proprietà $\frac{1}{2}$, relativamente all'unità negoziale 4 per il diritto
 di proprietà $\frac{1}{2}$, relativamente all'unità negoziale 5, relativamente all'unità
 negoziale 6 per il diritto di proprietà $\frac{1}{1}$)

STIMA E VALORE PROPOSTO PER IL LOTTO UNICO FORMATO

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei beni,
 della loro destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche,
 dell'ubicazione e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli
 operatori settoriali (come ad es.consultazione della Banca dati delle
 quotazioni immobiliari a cura dell'OMI e Agenzie Immobiliari operanti nel
 settore), della forte contrazione del mercato immobiliare, il sottoscritto
 ritiene di poter indicare i più probabili valori commerciali dei beni in
 argomento, **stimato a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e di diritto
 in cui attualmente si trovano (vedasi descrizione), tenuto conto che trattasi di
 beni oggetto di Procedura Fallimentare, come segue:

Proprietà pari a 1/2 di unità immobiliare a destinazione abitativa ubicata al
 piano interrato, terra, primo, secondo oltre locale Autorimessa al piano terra,
 il tutto ubicato in Comene di Castel Bolognese (RA), Via Lughese n. 368, in
 zona periferica rispetto al centro urbano.

La superficie commerciale delle unità immobiliari trattate, al lordo delle murature e paramete a titolo indicativo, sono risultate:

Sub.1: -Cantina circa	mq.	46,00
-Residenziale P.T. circa	mq.	87,30
-Loggia P.T. circa	mq.	13,80
-Residenziale P.I° circa	mq.	113,56
-Balcone P.I° circa	mq.	10,50
-Sottotetto H.da 2,10 a 2,80 circa	mq.	76,80
Sub.2 -Autorimessa circa	mq.	17,60

Oltre alla corte di pertinenza

Si precisa, che ai fini del calcolo della superficie convenzionale, vengono effettuati computi con le seguenti risultanze:

Sub.1: -Cantina circa mq.46,00x1/2=	mq.	23,00
-Residenziale P.T. circa mq.87,30x1/1=	mq.	87,30
-Loggia P.T. circa mq.13,80x1/4=	mq.	3,45
-Residenziale P.I° circa mq.113,56x1/1=	mq.	113,56
-Balcone P.I° circa mq.10,50x1/4=	mq.	2,63
-Sottotetto H.da 2,10 a 2,80 circa mq.76,80x2/3=	mq.	51,20
Sub.2 -Autorimessa circa mq.17,60x1/2=	mq.	8,80
Totale superficie convenzionale		<u>mq. 289,94</u>

Oltre alla corte di pertinenza

VALORE DELL'INTERA PROPRIETA' € 230.000,00

(duecentotrentamila euro).